

**5. KAUPUNGINOSAN KATUALUE
JA PUISTOALUE,
Onninkuja ja Onninpuisto**

ASEMAKAAVAN MUUTOS

AK 0528

Asemakaavan selostus, joka koskee 10.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee:
Uudenkaupungin 5. kaupunginosan katu- ja puistoaluetta.

Asemakaan muutoksella muodostuu:
Uudenkaupungin 5 kaupunginosan kortteliin 18 tontti 8 sekä katu- ja puistoaluetta.
Alueella tulee olla sitova tonttijako.

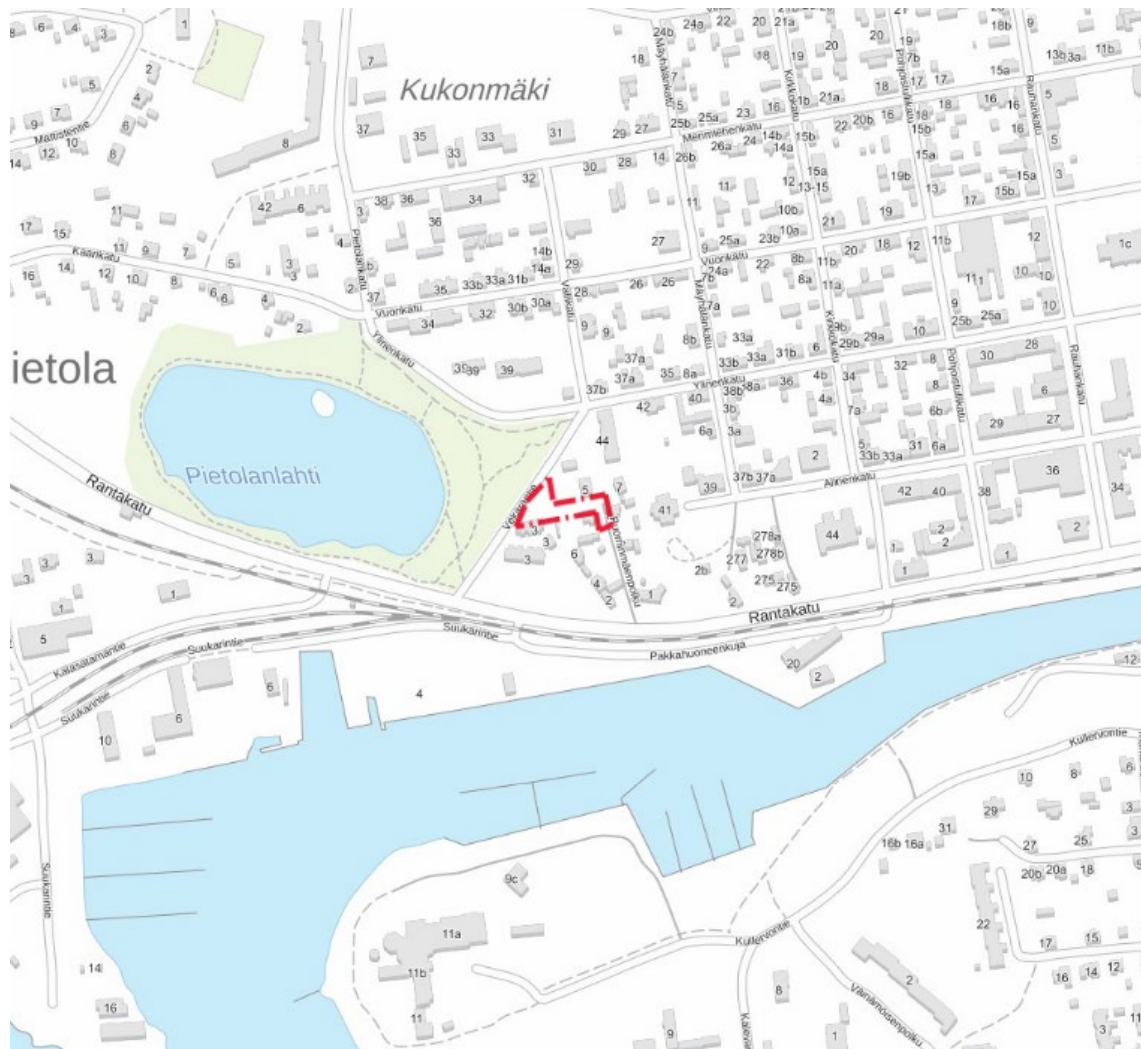
Vireille tulo: kaupunkisuunnittelujaoston päätös 12.12.2024 § 57
Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto 2025 §

Sisällysluettelo:

Tiivistelmä.....	4
Asemakaavan tavoitteet	4
Kaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan muutos	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
1. Lähtökohdat.....	5
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.1.2 Luonnonympäristö.....	5
1.1.3 Rakennettu ympäristö	6
1.2 Suunnittelutilanne.....	8
1.2.1 Maakuntakaava.....	8
1.2.2 Yleiskaava	9
1.2.3 Asemakaava	9
1.2.4 Rakennusjärjestys	10
1.2.5 Pohjakartta.....	10
1.2.6 Maanomistus	10
2. Asemakaavan tavoitteet.....	11
2.1 Yleiset tavoitteet	11
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
3.2 Suunnittelun vaiheet	11
3.2.1 Aloitus	11
3.2.2 Asemakaavaluonnos	12
3.2.3 Asemakaavaehdotus.....	12
3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	12
4. Asemakaavan kuvaus.....	13
4.1 Kaavan rakenne	13
4.2 Aluevaraukset	13
4.2.1 Korttelialueet	13
4.2.2 Muut alueet	13
4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	14
4.4 Kaavan vaikutukset.....	14
4.5 Nimistö	15
5. Asemakaavan toteutus.....	15

Liiteasiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta
3. Tilastolomake
4. Kaavahankkeesta saadut lausunnot, mielipiteet ja muistutukset



Kaava-alueen sijainti, alue on merkitty punaisella.

Tiivistelmä

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on osoittaa pysäköintialuetta osalle tontilla 895-5-18-7 sijaitseville asunnoille. Pysäköintialue on ollut vuokrattuna lyhytaikaisella vuokrasopimuksella.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 12.12.2024 § 57.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 23.1.- 24.2.2025 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana luonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

Kaupunginhallitus päätti 14.4.2025 § asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot mm. Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2025. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin /ei jätetty muistutuksia.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 2025.

Asemakaavan muutos

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1509 m². Asemakaavan muutoksella muodostuu autopaikkojen korttelialuetta sekä katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan toteuttaminen

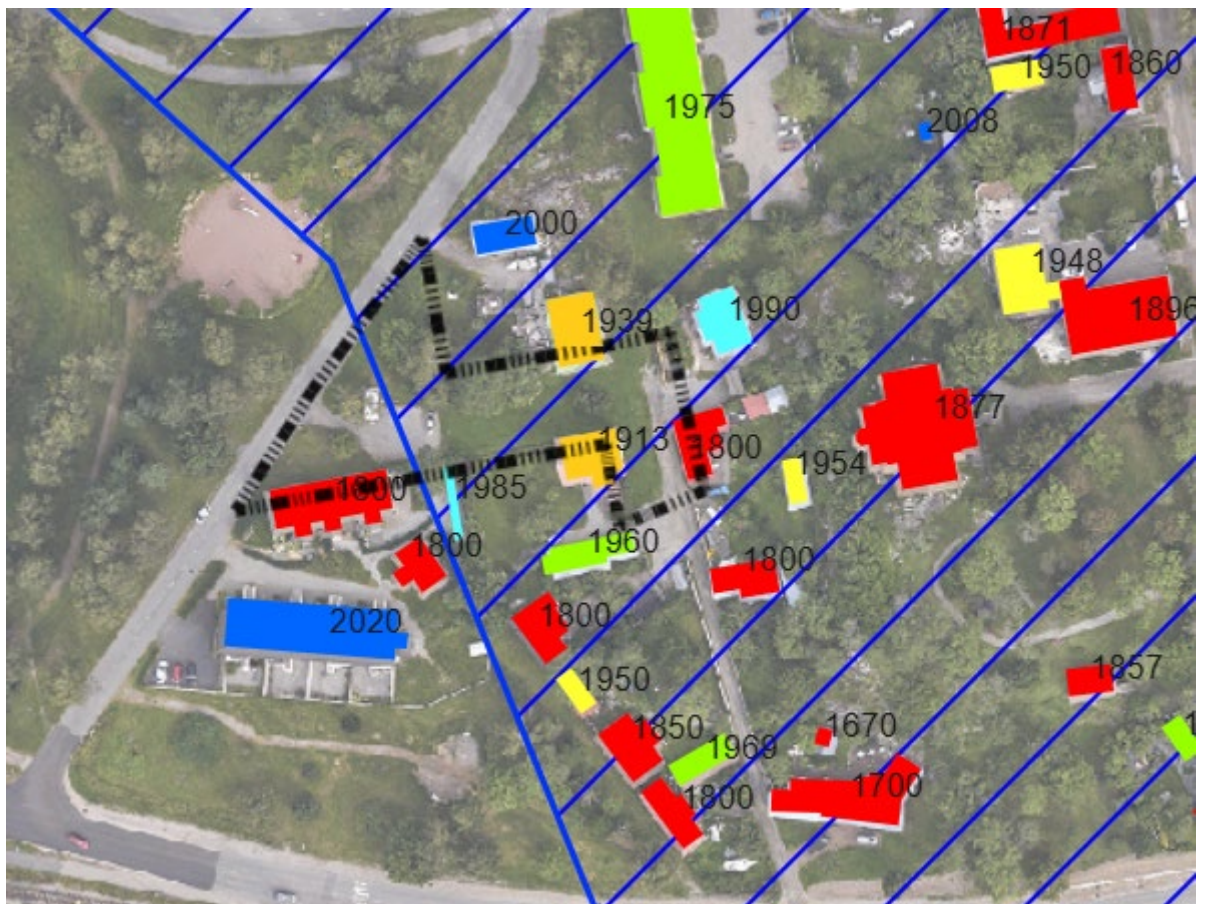
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee yhden kaupungin vanhimmista asuntoalueista tuntumassa. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia tilapäistä jätekatosta lukuun ottamatta.

Suunnittelualue sijaitsee RKY-alueella 'Uudenkaupungin puutalokorttelit'.



Alueen rakennuskanta/ valmistumisvuodet ja rky-alueen rajaus.

Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualan infra on valmiiksi rakentunut. Kaavassa osoitettu Onninkujan katualue on toteutumatta.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Alue sijaitsee Seveso III direktiivin mukaisella suoja- ja konsultointivyöhykkeellä.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 20.3.2013 maakuntavaltuuston 10.12.2010 hyväksymät Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Kaavat muodostavat yhdessä Turun kaupunkiseudun, Salon seudun maakuntakaavojen ja Salo-Lohja -oikoradan vaihemaakuntakaavan kanssa Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta. Kohde merkitty sinisellä

Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty käyttötarkoituksella taajamatoimintojen alue. Merkinällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Alueen suunnittelumääräys:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Keskustan alueen yleiskaavaa ollaan parhaillaan tarkistamassa.



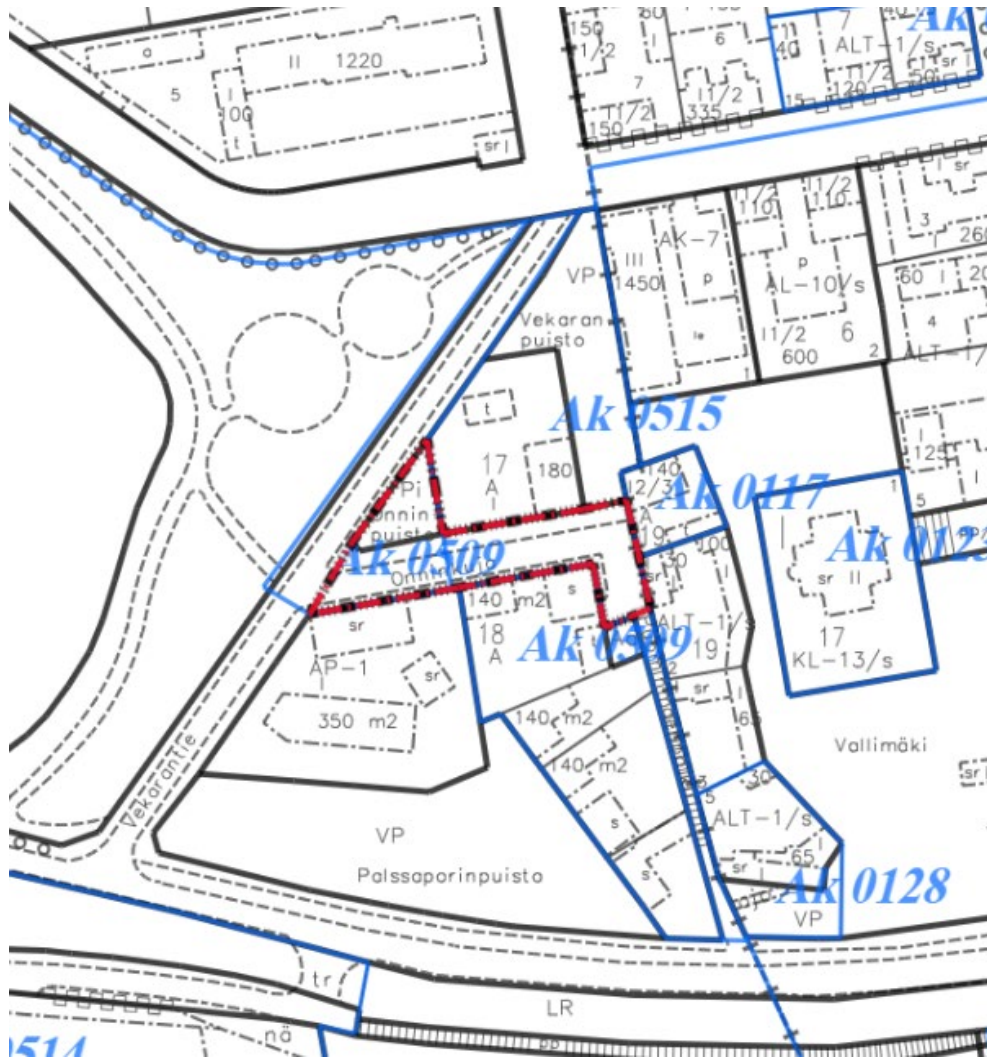
Ote Uudenkaupungin keskeisen alueen osayleiskaavasta.

1.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Ak 0509, 28.11.1977
katualue ja istutettava puistoalue (Pi)

Ak 0515, 21.4.1989
katualue



Ote ajantasa-asetuksesta ja kaavaindeksikartasta

1.2.4 Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

1.2.5 Pohjakartta

Alueella on ajantasainen pohjakartta ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/99 vaatimukset.

1.2.6 Maanomistus

Kaavamuutoksen alue on kaupungin omistuksessa.

2. Asemakaavan tavoitteet

2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on osoittaa pysäköintialue osalle kiinteistön 895-5-18-7 asunnoista.

2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Varsinais-Suomen maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Kaavaluonnoksen ratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa; asemakaava tukee ja täydentää maakuntakaavassa määriteltyjä toimintoja.

Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Keskusta-alueen yleiskaava on vanhentunut ja sen päivitystyö on käynnissä.

2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloituvaihe

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön 895-5-18-7 osaomistajan aloitteesta.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kiinteistö 895-5-18-7 on jaettu hallinnanjakosopimuksella kahden asunto-osakeyhtiön kesken. Toisella asunto-osakeyhtiöllä on ollut tontin pohjoispuolinen alue vuokrattuna pysäköintialueeksi ja jätepisteen sijoittamiseksi, koska sillä ei ole tarkoitukseen sopivaa aluetta hallitsemallaan alueella. Vuokra-alue on sijainnut asemakaavan mukaisella Onninkujan katualueella. Kaavasuunnittelun tarkoituksena on yhteensovittaa katuvaraus ja pysäköintitilan tarve.

3.2 Suunnittelun vaiheet

3.2.1 Aloitus

Kaupunkisuunnittelujaosto on päättänyt asemakaavan vireilletulosta 12.12.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.1.- 24.2.2025 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipidettä.

3.2.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa Onninkujan katualue osoitetaan liittymään kohtisuoraan Vekarantieltä ja samalla katualuetta on kavennettu.

Pysäköintialue on suunniteltu toteutettavaksi siten, että liittyminen tapahtuu Onninkujan rakentumisen jälkeen Onninkujan kautta. Pysäköintitontille voi sijoittaa myös jätekatoksen.

Onninkujan katualue on olemassa olevassa kaavassa osoitettu liian leveänä alueen tarpeeseen nähden. Onninkujan katualuetta on Vekarantieltä alkaen kavennettu, loppuosalta alue säilyy kokonaan katualueena, mutta ohjeellisen ajoradan leveyttä kavennetaan ja reuna-alue varataan viheralueeksi.

Asemakaava oli luonnoksena nähtävillä 23.1.- 24.2.2025. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautusta.

ELY-keskus ei antanut luonnoksesta lausuntoa, mutta on toimittanut kannanoton kaavaan liittyen.

Kannanotossa on kiinnitetty huomiota siihen, ettei alueesta ole tehty luontoselvitystä; alueella kasvaa vanhalla puutaloalueelle tyypillisiä yksittäisiä varttuneita puita ja nurmialueella pystykiurunkannusta. Lisäksi kannanotossa on pyydetty rky-alueen rajauksen lisäämistä kaavakarttaan.

Varsinais-Suomen liitto on ilmoittanut, ettei anna lausuntoa.

Kaavan laatija on arvioinut, että luontoselvitystä ei ole tarpeen laatia. Suunnittelualue on puistomaisesti hoidettua nurmikkoja ja alueen muu kasvillisuus muodostuu 1 istutetusta vuorimännystä sekä yhdestä n. 30-40 -vuotiaasta koivusta.

Vanhempi asuinalueen puusto on aluetta ympäröivillä tonteilla eli suunnittelualueen ulkopuolelle.

Rky-alueen osalta on arvioitu, että rajausta olisi tarpeen tarkentaa suunnittelualueen ympäristössä siten, että koko Onninkujan katualueen eteläpuolella oleva tontti luettaisiin rky-alueeseen. Suunnittelualue on kuitenkin niin pieni, että rky-alueen uusi rajausta jäisi sen ulkopuolelle eikä sitä ole näin ollen mahdollista esittää asemakaavakartalla. Rky-alueen tarkennus on tarkoituksenmukaisinta suorittaa keskustan osayleiskaavoitusprosessin yhteydessä.

3.2.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaluonnokseen ei ole ehdotusvaiheessa tehty muutoksia.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2025. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetty/jätettiin huomautusta.

3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 16.1.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaisille ja suunnittelualueeseen rajoittuville naapureille.

Asemakaava oli luonnoksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.1.- 24.2.2025. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautusta.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2025. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetty /jätettiin huomautusta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen Liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1513 m². Asemakaavalla muodostuu autopaikkojen korttelialuetta, katualuetta ja puistoaluetta.

4.2 Aluevaraukset

Autopaikkojen korttelialuetta on 378 m², puistoa 156 m² ja katualuetta 975 m².

4.2.1 Korttelialueet

LPA Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa tontin 7 suojeltujen rakennusten asuntojen autopaikat sekä tarvittaessa jätehuollon. Alue tulee toteuttaa sorapintaisena. Vekarantieltä sallitaan liittymä alueelle siihen asti kunnes Onninkuja toteutuu.

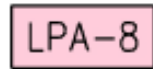
4.2.2 Muut alueet

Puistoalue (VP)
Katualue

4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset



Puisto.



Autopaikkojen korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa tontin 7 suojeltujen rakennusten asuntojen autopaikat sekä tarvittaessa jätehuollon.

4.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Alue on kunnallistekniikan piirissä. Täydentää olemassa olevaa aluetta.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Ei vaikutusta yhdyskuntarakenteen eheyteen	0
Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikennemääriin tai liikenteen sujuvuuteen.	+
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon.	+
Kaavatalous	Kaava-alue sijoittuu jo rakennettujen infraverkostojen piiriin, joten alueen rakentaminen on kaavataloudellisesti edullista.	+

Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta		
Luonnon monimuotoisuus	Kaava-alueella näkyy ennestään ihmistoiminnan vaikutus. Korttelialueen laajennus pienentää puistoaluetta, mutta kaavan mukaisen katualueen kaventaminen ja istutettavat alueet kompensoivat tätä. Tosiasiassa osa alueesta on jo ollut pysäköintikäytössä. Katualueen rakentuessa suositaan rky-alueella yleisten alueiden rakentamisen yhteydessä paikallisia niittykasveja.	0
Ilmastovaikutukset	Kaupunkivihreän alue säilyy entisellään. Katu- ja pysäköintialueiden toteutus sorapintaisina	0
Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Maisema ja kaupunkikuva	Maisemallisesti soveltuu kaupunkikuvaan.	0
Kulttuuriperintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.	0
Rakennettu ympäristö	Ei vaikutusta rakennettuun ympäristöön.	0
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Ei ympäristöhäiriöitä	0
Sosiaalinen ympäristö	Ei vaikutusta sosiaaliseen ympäristöön	0

4.5 Nimistö

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä, vanhat nimet säilyvät.

5. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistuu sen saatua lainvoiman.

Uusikaupunki 26.3.2025

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén